Kisruh Harga di Mangga Dua

Pengelola Mal Mangga Dua menaikkan biaya *service charge* secara sepihak. Karena pedagang tak mau, listrik di dalam kios dimatikan.

Bukan gedung DPR dan kantor pemerintah saja yang jadi sasaran demonstrasi. Kawasan komersial semacam pusat perbelanjaan pun belakangan tak luput dari aksi serupa. Itulah yang terjadi pada 4 September 1998 di Mal Mangga Dua, Jakarta Utara. Namun berbeda dengan demo pada umumnya, demonstrasi di Mal Mangga Dua ini dilakukan oleh orang dalam sendiri.

Mengambil tempat di depan pintu masuk utama, puluhan pedagang di sana yang terdiri dari pemilik dan penyewa kios mengacung-acungkan poster bernada protes. Aksi yang dipimpin Herman Hanggara, Ketua Perhimpunan Penghuni Mal Mangga Dua, menuntut PT Jakarta Sinar Intertrade (JSI) untuk bertindak fair dan tidak semena-mena pada pedagang.

Aksi demonstrasi itu merupakan buntut dari perselisihan antara pemilik kios Mal Mangga Dua dengan JSI mengenai besarnya tarif *service charge*. Menurut para pedagang, tanpa melalui jalan musyawarah lebih dulu dengan pihaknya, JSI sebagai pengelola Mal Mangga Dua menaikkan tarif dari Rp8.800 menjadi Rp16.000 per meter persegi setiap bulannya.

Tindakan sepihak anak perusahaan PT Duta Pertiwi ini dinilai sangat memberatkan para pedagang di sana. Apalagi, kata para pedagang, saat ini omset bisnisnya lagi jatuh. Menurut salah seorang pedagang pakaian yang menyewa kios di lantai dasar omsetnya rata-rata hanya Rp600.000 per hari. Kalau lagi ramai paling banter mencapai Rp900.000. Tapi, kata orang tadi, ada rekannya sesama pedagang pakaian yang hanya dapat omset Rp94.000 sehari. "Keadaan seperti ini kok malah dinaikkan, apa itu manusiawi," keluhnya.

SUMARDI

Mal Mangga Dua: Dikelola kurang transparan

Untuk itu para pedagang tak mau memenuhi keinginan JSI. Mereka minta tarif itu dirundingkan lagi untuk mendapatkan besaran harga yang wajar dan terjangkau. Rupanya usulan pedagang ini mentok. PT JSI tetap pada keinginannya untuk menerapkan angka Rp16.000 per bulan. Di tengah kebuntuan itu para pedagang tetap memenuhi kuwajibannya dengan membayar biaya *service charge* yang besarnya Rp8.800. Uang itu disetorkan ke rekening PT JSI di BII cabang Mangga Dua. Mungkin JSI merasa kecolongan. Setelah mengetahui adanya setoran dari pedagang, rekening itu kemudian ditutup.

Mungkin dengan penutupan rekening ini, PT JSI bermaksud menekan para pedagang. Dengan dalih tidak membayar biaya pengelolaan, bisa saja JSI mengambil tindakan sepihak. Tapi rupanya usaha para pemilik dan penyewa kios tak berhenti di situ. Mereka melacak nomor rekening JSI di tempat lain. Setelah ditemukan, mereka ada yang membayar lewat BCA, BII Bandengan Utara, bahkan ada yang membayar lewat Eka Jiwa, Kepala Gading. "Pokoknya lucu deh, kita kucing-kucingan," kata seorang pedagang di mal berlantai enam itu.

JSI rupanya tak mau tarik-ulur lagi

dengan pemilik kios. Kepada mereka yang tak mau menuruti kebijakannya, aliran listriknya dipadamkan. Bahkan, kata Herman, telepon dan PAM juga ikut dimatikan. "Itu semena-mena dan menimbulkan kerugian pada kami cukup besar," katanya. Pada hari pertama (3/9) 11 kios terkena sikap keras JSI, dan menginjak hari ke dua jumlahnya meningkat menjadi 16 kios.

Biaya *service charge* itu sendiri dipakai untuk membiayai pengelolaan dan pemeliharaan mal, meliputi: AC, air, *cleaning service*, *maintenance*, dan keamanan. Sementara biaya listrik masing-masing kios dibebankan pada pedagang mengingat mal itu dijual secara *strata title*. Itulah sebabnya tindakan JSI memadamkan listrik dinilai tidak fair. "Itu kan kami bayar sendiri, kenapa dimatikan," sergah seorang pedagang.

Pada hari itu juga para pemilik kios lewat perhimpunan penghuni (PP), langsung melayangkan somasi kepada PT JSI. Mereka menuntut JSI untuk segera menyambungkan kembali aliran listrik dan air PAM. Mereka mengancam akan memperkarakan secara hukum jika JSI tidak mengindahkan tuntutannya. Sebagai kuasa hukum, PP menunjuk Moh. Daud Herman, SH dari Moh. Daud Herman Law Office.

Hendrik Joewono, General Manager PT JSI, membenarkan kalau listrik di dalam kios dibayar sendiri oleh pemilik atau penyewanya. Tapi kenapa PT JSI mematikan? "Itu sudah umum. Di mana-mana kalau *tenant* tidak memenuhi kuwajibannya, ya listriknya dimatikan," kata Hendrik beralasan. Dia juga menolak pernyataan Herman yang mengatakan pihaknya bertindak sewenang-wenang.

Menurut Hendrik, tindakan menaikkan biaya *service charge* itu sesuai kesepakatan dengan pemilik kios, yang dikatakannya dicapai tahun 1995. Kesepakatan itu antara lain menyatakan, bahwa 1 tahun pertama pedagang bebas biaya *service charge*. Menginjak tahun ke-2 dikenakan 2 dollar AS, dan akhir 1997 menjadi Rp16.000 per meter persegi per bulan. Hanya saja, kata Hendrik, karena waktu itu masih sepi, pemberlakukan tarif Rp16.000 itu ditunda dan disepakati Rp8.800. PT Duta Pertiwi, pengelola sebelum JSI, sebetulnya sudah tidak mau dengan tarif Rp8.800. Tapi setelah diprotes pedagang dan ditengahi oleh Soeharto, Staf Ahli Menpera, kesepakatan itu bisa dicapai.

Kesepakatan lama itu rupanya masih dipegang JSI yang ditunjuk PT Duta Petiwi sebagai pengelola pada 1 Juni

Mereka yang tak mau menuruti kebijakan JSI, aliran listriknya dipadamkan. Bahkan, kata Herman, telepon dan PAM juga ikut dimatikan.

1998. Dan Hendrik menilai di balik protes para pedagang itu ada motif tertentu. Dia terang-terangan menuduh Herman punya ambisi pribadi untuk mencari keuntungan. Hendrik juga menolak anggapan kalau tarif yang ditetapkannya itu terlampau mahal. Semua biaya operasional dikatakannya sudah naik semua. Listrik tarifnya naik 20 persen, sementara suku cadang AC yang harganya mengikuti dollar juga naik gila-gilaan. Sebagai pengelola, Hendrik mengaku pihaknya menderita kerugian cukup besar. Sejak awal dibuka pada Desember 1995 JSI mengeluarkan subsidi sebesar Rp10 milyar.

Soal kerugian itu sendiri dipertanyakan pemilik kios. Kalau memang rugi, Herman minta JSI transparan dengan membeberkan rincian seluruh biaya operasional dan pemeliharaan mal. Tapi permintaan itu tak pernah dikabulkan. "Jadi dia itu memang nakal," kata Fifi Tanang, salah seorang pemlik kios. Dia kemudian menunjuk kasus Apartemen Mangga Dua Court yang pernah dikelola JSI. Kata Fifi, sewaktu dipegang JSI selalu dikatakan rugi. "Tapi setelah kami pegang sendiri nyatanya untung," tambahnya. Untuk itu kalau merasa rugi Fifi minta kepada JSI untuk menyudahi pengelolaan Mal Mangga Dua. "Toh kami tidak pernah menunjuknya," katanya.

Entah siapa yang benar dari keduanya. Tetapi yang pasti memang ada sedikit keganjilan proses pengelolaan Mal Mangga Dua oleh JSI. Keganjilan ini berawal dari keberadaan PP. Herman Hanggara yang dipilih pemilik kios menjadi ketua PP pada tanggal 10 Oktober 1997 tak pernah diakui PT Duta Pertiwi sebagai pengembang Mal Mangga Dua. Perusahaan milik konglomerat Eka Tjipta Widjaja itu malah menunjuk karyawannya sendiri, Henry S. Tjandra, menjadi ketua PP.

Padahal sesuai UU Rumah Susun, PP itulah sebagai wakil pemilik kios yang berhak menunjuk pengelola, mengikat kontrak dan membuat kesepakatan biaya *service charge*. Dari sinilah timbul anggapan PT Duta Pertiwi bertindak nakal sebagaimana yang dituduhkan Fifi. Hendrik tentu saja menampik tuduhan itu. Duta Pertiwi merasa berhak menunjuk Henry sebagai ketua PP karena sejumlah kios masih dimilikinya alias belum laku, dan saat ini disewakan. Tapi pendapat Hendrik itu dinilai Herman terlalu mengada-ada. "Okelah PT Duta Pertiwi masih punya kios, tapi yang berhak menentukan ketua PP dan kepada siapa pengelolaan diberikan tetap saja pemilik kios yang jumlahnya sekitar 300 orang," tegas Herman.

Sampai tulisan ini diturunkan belum ada tanda-tanda dicapai kesepakatan. Pihak JSI tetap bertahan pada keputusannya. "Pokoknya kami minta Rp16.000," tegas Hendrik. Hanya saja pada tanggal 14 - 9 - 1998 pemilik kios yang diwakili Herman, dan PT Duta Pertiwi sudah dipanggil Komisi A DPRD DKI. Dan sehari kemudian anggota Komisi A itu meninjau ke Mal Mangga Dua. Belakangan Komisi A menuntut PT. JSI meminta maaf kepadanya, setelah di ketahui dia mencatut namanya di surat edaran dengan menyebutkan pihak DPRD menyetujui kenaikan tarif menjadi Rp.16.000 ■ *HP*